



Interlocutorio	550
Radicado	05 266 31 03 003 2022 00067 00
Proceso	Verbal- Restitución de inmueble dado en arrendamiento financiero leasing
Demandante (s)	Fondo Nacional de Ahorros Carlos Lleras Restrepo
Demandado (s)	Héctor Hugo Vargas Echeverri
Asunto	Niega reposición, concede apelación

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Diecinueve (19) de Abril de dos mil veintidós (2022)

Se resuelve el recurso de reposición presentado por la apoderada de la parte demandante frente al auto de 05 de Abril de 2022.

ANTECEDENTES

1. Fondo Nacional de Ahorros Carlos Lleras Restrepo a través de apoderado judicial, presentó demanda verbal de restitución de inmueble dado en leasing contra Héctor Hugo Vargas Echeverri.

Por auto de 17 de Marzo de 2022, se inadmitió demandada y se enlistaron los requisitos que debían allegarse para la admisión de la misma.

Una vez allegado el escrito de subsanación de requisitos, se evidencia que los mismos no fueron cumplidos en su totalidad, por lo tanto, mediante auto de 05 de Abril de 2022 se procedió al rechazo de la demanda.

2. Dentro del término de ejecutoria, la parte demandante interpone recurso de reposición y en subsidio apelación frente al auto que rechazó demanda de 05 de Abril de 2022; fundamenta su recurso en indicar que, no debe aportarse el avalúo catastral del inmueble, pues el C.G.P establece la competencia para estos asuntos, el cual corresponde al valor de los cánones de arrendamiento por el plazo inicial del contrato.-artículo 26, numeral 6 C.G.P-.

CONSIDERACIONES

1. El recurso de reposición tiene por finalidad que el mismo Juez que dictó la decisión impugnada, la revoque o reforme, para en su lugar proferir una nueva.

Al referirse al recurso de reposición, el artículo 318 del Código General del Proceso, dispone: *"ART. 318 Procedencia y oportunidad. Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado ponente no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema, a fin de que se revoquen o reformen (...)"*.

2. El artículo 90 C.G.P en el inciso 7° precisa: *"(...) Los recursos contra el auto que rechace la demanda comprenderán el que negó su admisión. La apelación se concederá en el efecto suspensivo y se resolverá de plano (...)"*

Siendo procedente el debate del asunto que se plantea a través del recurso formulado, el Despacho procede a pronunciarse sobre los argumentos esbozados por la parte demandante.

3. El asunto versa sobre un contrato de arrendamiento financiero o leasing, de naturaleza atípica, que no puede equipararse al contrato de arrendamiento como negocio típico, tal como lo dejó sentado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia: *"Si bien el contrato de leasing inmobiliario plantea algunas similitudes con el contrato de arrendamiento de inmueble por nutrirse de algunas características de éste, ello no permite que pueda asimilarse en su integridad a éste último pues contiene otras características jurídicas muy distintas, propias de otros contratos típicos o propias a él. (STC2866-2021 del 19 de marzo de 2021)"*

El leasing es un negocio jurídico atípico y no posee una regulación legal propiamente dicha; por ende, no puede regirse de manera exclusiva por las reglas que le son propias a negocios típicos, por afines que estos realmente sean, entre ellos, como el arrendamiento; la compraventa con pacto de reserva de dominio; el mutuo, etc.

Aunque el leasing y el arrendamiento son contratos en virtud de los cuales se entrega la tenencia, el precio que se paga por ella en el primero responde a criterios económicos que, en parte, difieren de los que determinan el monto de la renta sin que tampoco sea propio del contrato de locación, como sí lo es del leasing, la existencia de una opción de compra a favor del tomador, quien, además acude a este último negocio como una legítima alternativa de financiación, a diferencia de lo que acontece en el arrendamiento, en el que la causa del contrato para el arrendatario, consiste en el disfrute de la cosa

Similares razones conducen a no acoger aquellas posturas que acoplan en el leasing diversos negocios jurídicos, habida cuenta se desdibujan las razones jurídico-económicas que, en la órbita causal, motivan la celebración del contrato, pues, de una parte, no puede afirmarse categórica y privativamente que el usuario en el leasing siempre aspira a hacerse a la propiedad de la cosa; más bien, se ha procurado un mecanismo indirecto de financiación para servirse de la utilidad que le es intrínseca a aquél, sin menoscabo del capital de trabajo que posee, conforme a las circunstancias.

De igual forma, no puede perderse de vista que la determinación del precio en el contrato de leasing, tiene una característica especial, que no responde única y exclusivamente al costo por el uso y goce concedido al arrendatario, sino que obedece, prevalentemente, a criterios financieros que van desde la utilidad propiamente dicha, pasando por la recuperación de la inversión, hasta la eventual transferencia del derecho de propiedad.

Aquí no se intenta obtener la terminación de un contrato de arrendamiento tradicional; sino la terminación de un contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar.

No se está frente a un negocio típico que justifique determinar la cuantía del proceso en la forma como lo pretende la apoderada de la parte demandante. Por ende, el factor de competencia debe establecerse con fundamento en la parte final del artículo 26, numeral 6º del C.G.P.

Conforme a lo anterior se tiene que, en esta actuación se pretende la terminación y restitución de un inmueble incurso en un contrato leasing, que es atípico, en el que el criterio para establecer la cuantía no es el que se establece al inicio del artículo 26 *ibídem*, sino el que se ubica en su parte final, que señala: “En los demás procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral.”.

Lo mencionado en precedencia es suficiente para negar el recurso de reposición.

Respecto al recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria, por ser procedente de conformidad con lo establecido en el numeral 1° del inciso primero del artículo 321 del C.G.P, habrá de concederse en el efecto suspensivo para que se surta ante el Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil.

Por lo expuesto, el juzgado,

RESUELVE

Primero: No reponer el auto de 05 de Abril de 2022 que rechazó demanda por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

Segundo: Conceder el recurso de apelación interpuesto en subsidio, ante el Tribunal Superior de Medellín – Sala Civil, en el efecto suspensivo.

Tercero: Ejecutoriada la presente providencia, por la Secretaría del Despacho se remitirá el expediente digital a la Secretaría del Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil.

NOTIFÍQUESE

05 

DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA
JUEZ
2022-00067

Firmado Por:

Diana Marcela Salazar Puerta

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 003

Envigado - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **117b083ca976b623d776ae97dcf4a986fb420c3abc9074ce567b8496e397e198**

Documento generado en 20/04/2022 04:37:34 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>